



Aggiornamento 2011 all'attualità del valore di stima, aggiornamento catastale, modifica lotti dell'immobile pignorato, sito in Località Valdaso, via Mulino n. 38, del comune di Campofilone (FM), costituito da un area di mq 940 con sovrastante Fabbricato Civile Abitazione di n° 2 piani fuori terra più sottotetto, distinto al N.C.E.U. di A.P. al **F. 3 Part. 173 sub 1 sub 2 sub 3 sub 4**, oltre ad un piccolo frustolo di terreno mq 20 individuato al N.C.T. di A.P. al **F. 3 Part. 134**.

\*\*\*\*\*

Dal verbale di udienza del 02/12/2010, il S.V.I. Dott.ssa Alessandra Mirabelli chiedeva al sottoscritto Geom. Massimiliano Rocchi, residente in comune di Altidona in via Michelangelo n. 43, esperto estimatore per **l'Esecuzione Immobiliare N° 89/91**, di:

“.....rilevato che allo stato risulta pignorata in danno di [REDACTED] la quota di 7/8 di piena proprietà (giusta rimane dell'usufrutti per morte dell'usufruttuario) e visti i rilievi del delegato di cui all'istanza 30/01/2009 dispone che l'esperto

-provveda ad integrare la perizia con riferimento alle quote oggi oggetto all'esecuzione in ragione della riunione del fascicolo n. 10/2010,

- ad aggiornare all'attualità il valore di stima;
- ad annotare in Conservatoria e catasto la riunione di usufrutto
- a modificare i lotti secondo quanto indicato dal delegato nonché a prendere posizione sulla divisibilità degli immobili pignorati redigendo, se del caso, il relativo progetto di divisione;

1. concede termine all'esperto per il deposito e la trasmissione ai sensi dell'art. 173 bis disp. Art. cpc e nel termine previsto, rimando per la determinazione in ordine alla vendita all'udienza del 17/03/2011 ore 11.00,.....”

Lo scrivente accettava l'incarico nel termine previsto per rispondere con relazione scritta. Successivamente l'udienza è stata rinviata al 26/05/2011 alle ore.....



## Sopralluogo

### Risposta

Il sottoscritto, in riferimento al verbale d'udienza e all'istanza del 30/01/2009 del delegato, ha provveduto a:

- Aggiornamento all'attualità degli intestati dell'immobile oggetto di pignoramento mediante redazione e presentazione all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno della denuncia di voltura per la riunione di usufrutto

e quindi gli immobili:

FGL	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	PIANO
3	173	1	A/2	2	3 vani	€ 105,36	T
3	173	2	A/2	2	5,5 mq	€ 193,15	T-1°-2°
3	173	3	C/6	U	19 mq	€ 38,27	T
3	173	4	C/2	5	12 mq	€ 14,87	T

FGL	PART.		QUALITA'	CL.	CONSISTENZA	rend. dom.	rend. agr.
3	134		sem. arb. irr.	1	ha 00. 00. 20	0,18 €	0,14 €

sono intestati a :

- [REDAZIONE] nato a [REDAZIONE] **prop. per 7/8 (esecutato)**
- [REDAZIONE] nata a [REDAZIONE] **prop. per 1/8 (non esecutato)**

Inoltre, come richiesto dai G.E. e dal delegato alla vendita con nota del 30/01/2009, si è provveduto a creare un Subalterno relativamente alla corte esterna comune ed un altro Subalterno per le scale ed il locale caldaia che necessariamente devono rimanere in comune tra i vari proprietari, quindi all'immobile distinto al NCEU di Campofilone al F. 3 part. 173 sub. 1-2-3-4, sono stati aggiunti e costituiti n. 2 sub (sub. 5-6) BCNC; nel dettaglio rispettivamente **corte comune (sub. 5)**, **scale e locale caldaia (sub. 6)**, mediante redazione e presentazione denuncia di variazione catastale all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno.



In considerazione del VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI e in considerazione delle quote di proprietà relativamente all'esecutato [REDACTED], si è provveduto a suddividere i lotti in n° di 3 complessivi, consentendo di ottenere un lotto (LOTTO N° 3), con una quota molto vicina ad un 1/8 del valore totale, così da attribuire al proprietario NON pignorato (tramite una liquidazione), una porzione di immobile equivalente alla sua quota.

**VALORE TOTALE = 237.633,00 Euro**

**VALORE DI 1/8 NON PIGNORATO = 29.704, 12 Euro**

**VALORE LOTTO N° 3 = 20.385 Euro**

**DIFFERENZA DA LIQUIDARE AL LOTTO N° 3**

(29.704,12 Euro - 20.385 Euro) = **9.319,12 Euro**

Si precisa inoltre, che la pratica di condono ancora da definire con spese totali pari a circa 2300 Euro, riguarda la regolarizzazione del fabbricato principale, mentre, come richiesto dal delegato con nota del 30/01/2009, gli accessori posteriori abusivi posteriori al fabbricato, a parere dello scrivente **NON sono regolarizzabili**, poiché il box auto è semplicemente appoggiato al terreno, mentre il pollaio risulta essere stato costruito dopo il 1967 senza autorizzazione edilizia.

Di seguito si riportano i nuovi lotti, costituiti da diversi sub, i quali singolarmente NON hanno subito variazione di valore se non per la corte comune, che essendo stata accatastata come B.C.N.C., non viene più considerata come VALORE VENALE.

La NUOVA formazione di lotti, è stata effettuata al solo fine di soddisfare la richiesta del delegato alla vendita, quindi in caso la nuova suddivisione NON venga ritenuta conveniente, sarà possibile mantenere la divisione in lotti già effettuata con la perizia del 2004.



Tabella 1

## DETERMINAZIONE VALORE VENALE DEL NUOVO LOTTO N° 1

FORMAZIONE LOTTI		FGL	PART.	SUB	PIANO	SUP. COMMERCIALE	PREZZO DI RIFERIMENTO Euro/Mq	DESTINAZIONE	TOTALE
APP. + B.C.N.C.	<b>LOTTO N° 1</b>	3	173	<b>1</b>	T sopr.	69,31 mq	1.100,00	Appartamento al p. terra sopraelevato	<b>76.241,00 Euro</b> <small>(SettantaseimiladuecentoquarantunoEuro/00)</small>
		3	173	<b>5</b>	T	BENE COMUNE NON CENSILE – CORTE ESTERNA MQ 813		-	
		3	173	<b>6</b>	T-1°-2°	LOC. CALDAIA AL P.T. + SCALE INTERNE COMUNI		-	
						<b>TOT. VALORE NUOVO LOTTO N° 1</b>		<b>76.241,00 Euro</b> <small>(settantaseimiladuecentoquarantunoEuro/00)</small>	

Tabella 2

## DETERMINAZIONE VALORE VENALE DEL **NUOVO** LOTTO N° 2

FORMAZIONE LOTTI		FGL	PART.	SUB	PIANO	SUP. COMMERCIALE	PREZZO DI RIFERIMENTO €uro/Mq	DESTINAZIONE	TOTALE
APP. + B.C.N.C.	<b>LOTTO N° 2</b>	3	173	<b>2</b>	1°	128,37	1.100,00	Appartamento al p. Primo + Soffitta al p. Secondo	<b>141.207,00 Euro</b> <small>(CentoquarantunomiladuecentosetteEuro/00)</small>
		3	173	<b>5</b>	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE – CORTE ESTERNA MQ 813		-	
		3	173	<b>6</b>	T-1°-2°	LOC. CALDAIA AL P.T. + SCALE INTERNE COMUNI		-	
						<b>TOT. NUOVO LOTTO N° 2</b>		<b>141.207,00 Euro</b> <small>(centoquarantunomiladuecentosetteEuro/00)</small>	

Tabella 3

## DETERMINAZIONE VALORE VENALE DEL **NUOVO** LOTTO N° 3

GARANZIA + MAGAZZINO. + B.C.N.C. + ACC.	FORMAZIONE LOTTI	FGL	PART.	SUB	PIANO	SUP. COMMERCIALE RIDOTTA	PREZZO DI RIFERIMENTO €uro/Mq	DESTINAZIONE	TOTALE
	<b>LOTTO N° 3</b>	3	173	<b>3</b>	T	10,75 (21,50 mq)	1.100,00	GARAGE al Piano Terra	<b>11.825,00 €uro</b> <small>(undicimilaottocentoventicinqueEuro/00)</small>
		3	173	<b>4</b>	T	7.60 (15,20 mq)	1.100,00	MAGAZZINO al Piano Terra	<b>8.360,00 €uro</b> <small>(ottomilatrecentosessantaEuro/00)</small>
		3	173	<b>5</b>	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE – CORTE ESTERNA MQ 813			-
	3	134	Frustolo di terreno di mq 20 antistante il fabbricato					<b>200,00 €uro</b> <small>(DuecentoEuro/00)</small>	
							<b>TOT. NUOVO LOTTO N° 3</b>	<b>20.385,00 €uro</b> <small>(ventimilatrecentottantacinqueEuro/00)</small>	

**TOTALE NUOVO VALORE BENI PIGNORATI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 89/91**

**237.633,00 €uro**

(DuecentotrentasettemilaseicentotrentatreEuro/00)

**VALORE VENALE LOTTO N° 1  
(sub 1 + sub 5 + sub 6 )**

**prezzo a  
base  
d'asta**

**76.241,00 Euro**

settantaseimiladuecentoquarantunoEuro/00

**VALORE VENALE LOTTO N° 2  
(sub 2 + sub 5 + sub 6 )**

**prezzo  
a base  
d'asta**

**141.207,00 Euro**

centoquarantunomiladuecentosetteEuro/00

**VALORE VENALE LOTTO N° 3  
(sub 3 + sub 4 + sub 5 + part. 134)**

**prezzo a base  
d'asta**

**20.385,00 Euro**

ventimilatrecentottantacinqueEuro/00

Ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, si rassegna il mandato ricevuto, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento che dovesse necessitare.

Con perfetta osservanza.

Marina di Altidona, li 10/05/2011.

Il C.T.U.  
geom. Massimiliano Rocchi

Prodotti i seguenti documenti e certificati:

- aggiornamento visure catastali
- certificati e planimetrie catastali
- elaborato planimetrico
- denuncia di variazione DOCFA
- denuncia di variazione VOLTURA







Il bene pignorato è costituito da N° 2 lotti come di seguito descritti:

## LOTTO N° 1

F. 3 – **APPARTAMENTO al piano Terra sopraelevato, composto da n. 1 camera, n. 1 cucina, n. 1 bagno, n. 1 disimpegno e n. 1 ripostiglio, oltre ai B.C.N.C. (corte e scale) individuati con i Sub 5 e Sub 6.**  
Part. 173  
**Sub 1** **Il Tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare sito in via Molino n. 38 località Valdaso del comune di Campofilone (FM).**

**confini** Il fabbricato è completamente affacciato su area di proprietà.

L'area dove insiste il fabbricato F. 3 Part. 173, confina:

a nord con strada privata di accesso per [REDACTED];

a sud con canale d'acqua e SP 238 valdaso;

a ovest con prop. [REDACTED];

ad est con prop. [REDACTED]

**dati catastali** N.C.E.U. di Ascoli Piceno, foglio 3 particella 173 sub 1, categoria A/2, classe 2, vani 3, rendita 105,36 €

**intestazione** per la part. 173

[REDACTED] nato a [REDACTED] prop. per 7/8

[REDACTED] nata a [REDACTED] prop. per 1/8

**consistenza** **APPARTAMENTO al piano Terra sopraelevato, con ingresso da scala comune, composto da n. 1 camera di mq 15,96 s.u., n. 1 cucina di mq 17,84 s.u., n. 1 bagno di mq 5,32 s.u., n. 1 disimpegno di mq 10,92 s.u. e n. 1 ripostiglio di mq 6,40, oltre alle parti comuni.**  
**Il Tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare sito in via Molino n. 38 località Valdaso del comune di Campofilone (FM).**

**prezzo a base d'asta**

**76.241,00 €uro**

**Settantaseimiladuecentoquarantuno€uro/00**



## LOTTO N° 2

F. 3 – **APPARTAMENTO al piano Primo, con n° 3 balconi, con n° 2 camere, n° 1 soggiorno, n° 1 bagno, n° 1 disimpegno ed n° 1 loc. cottura, oltre ai B.C.N.C. (corte e scale) individuati con i Sub 5 e Sub 6.**  
Part. 173

### Sub 2

**Il Tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare sito in via Molino n. 38 località Valdaso del comune di Campofilone (AP).**

#### confini

Il fabbricato è completamente affacciato su area di proprietà.

L'area dove insiste il fabbricato F. 3 Part. 173, confina:

a nord con strada privata di accesso per prop. [REDACTED];

a sud con canale d'acqua e SP 238 valdaso;

a ovest con prop. [REDACTED];

ad est con prop. [REDACTED].

#### dati catastali

N.C.E.U. di Ascoli Piceno, foglio 3 particella 173 sub 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 193,15

#### intestazione

[REDACTED] nato a [REDACTED] prop. per 7/8

[REDACTED] nata a [REDACTED] prop. per 1/8

#### consistenza

APPARTAMENTO al piano Primo che si estende per circa 153,59 mq di superficie Lorda oltre a n° 3 balconi di circa 12,00 mq e al locale soffitta al piano secondo di circa 103,89 mq.

L'appartamento si compone n° 2 camere da letto di circa 16,64 mq e 15,21 mq cadauna, n° 1 bagno di circa 5,76 mq, n° 1 locale cottura di circa 3,12 mq, n° 1 sala da pranzo di circa 11,90 mq, n° 1 disimpegno di circa 7,00 mq, n° 1 soggiorno di circa 26,24 mq di s.u..

#### prezzo a base d'asta

**141.207,00 Euro**  
centoquarantunomiladuecentosetteEuro/00



## LOTTO N° 3

F. 3 – Part. 173

**Sub 3 – 4**

e

F. 3 – Part. 134

**GARAGE al piano Terra, MAGAZZINO al piano Terra, oltre ai B.C.N.C. (corte e scale) individuati con il Sub 5;  
Area libera di mq 20. (f. 3 part. 134)**

**Il Tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare sito in via Molino n. 38  
località Valdaso del comune di Campofilone (AP).**

### confini

Il fabbricato è completamente affacciato su area di proprietà.

L'area dove insiste il fabbricato F. 3 Part. 173, confina:

a nord con strada privata di accesso per prop. [REDACTED]

a sud con canale d'acqua e SP 238 valdaso;

a ovest con prop. [REDACTED];

ad est con prop. [REDACTED].

### dati catastali

N.C.E.U. di Ascoli Piceno, foglio 3 particella 173 sub 3, categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita € 38,27

N.C.E.U. di Ascoli Piceno, foglio 3 particella 173 Sub 4, categoria C/2, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 14,87 €,

oltre alla **part. 134 del F. 3** con qualità Sem. Arb. Irr., classe 1, sup. 20 mq reddito dom. 0,18 € reddito agr. 0,14;

### intestazione

[REDACTED] nato a [REDACTED] prop. per 7/8

[REDACTED] nata a [REDACTED] prop. per 1/8

### consistenza

GARAGE al piano terra di 21,50 mq di S.L. oltre e MAGAZZINO al piano terra di 15,20 mq di S.L. + area di mq 20

### prezzo a base d'asta

**20.385,00 Euro**

**ventimilatrecentottantacinqueEuro/00**

Ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, si rassegna il mandato ricevuto, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento che dovesse necessitare.

Con perfetta osservanza.

Marina di Altidona, lì 10/05/2011.

Il C.T.U.

geom. Massimiliano Rocchi

